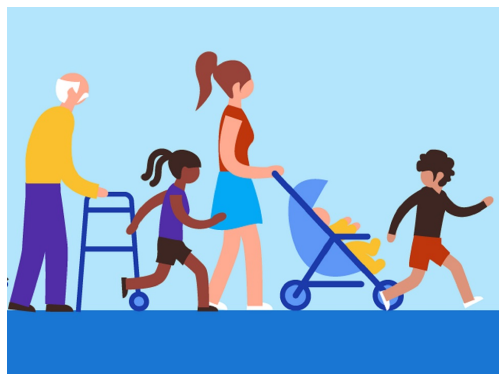


Normativa e prassi

Il bonus barriere architettoniche, in rapporto con altre agevolazioni

24 Maggio 2022

Con tre distinte risposte l'amministrazione fornisce i primi chiarimenti sulla nuova detrazione prevista per l'eliminazione degli ostacoli che impediscono la mobilità delle persone con difficoltà



Agevolazione per le spese sostenute nel 2022 quando l'intervento è iniziato nel 2021, modalità applicative in presenza del *Superbonus*, installazione dell'ascensore con limite di spesa autonomo rispetto ai lavori di ristrutturazione edilizia. L'Agenzia delle entrate, con le risposte n. **291**, n. **292** e n. **293** del 23 maggio 2022 chiarisce alcuni dubbi sulla detrazione del 75% prevista dal decreto "Rilancio".

I quesiti

1) Nel caso oggetto della **risposta n. 291**, l'istante è proprietario di un'unità abitativa in un condominio composto da dodici appartamenti. L'assemblea condominiale ha autorizzato l'installazione di una piattaforma elevatrice, al solo servizio dell'abitazione dello stesso istante, in cui risiede anche un suo familiare disabile in situazione di gravità (articolo 3, comma 3, legge n. 104/1992), posta al terzo piano, finalizzata ad abbattere le barriere architettoniche. Il predetto intervento - già avviato nel 2021 e per il quale l'interpellante ha versato in tale anno un acconto - rientra tra quelli per i quali spetta la detrazione prevista dall'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera e) del Tuir.

Considerato, tuttavia, che la legge di bilancio 2022 ha inserito, nel decreto legge n. 34/2020 (DI "Rilancio"), l'articolo 119-*ter*, che riconosce una detrazione dall'imposta lorda pari al 75% delle

spese sostenute nel 2022 per interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti, l'istante chiede se può fruire di tale detrazione per le spese sostenute nel 2022, anche se l'intervento è iniziato nell'anno precedente.

2) Con la **risposta n. 292**, l'Agenzia si occupa dell'istanza del proprietario di una villetta (di categoria catastale A/7) dislocata su più piani, funzionalmente indipendente e con accesso autonomo dall'esterno, oggetto di interventi di isolamento termico delle superfici e sostituzione dell'impianto di riscaldamento invernale, rientranti tra gli interventi di efficientamento energetico di cui all'articolo 119, comma 1, DI 34/2020 (il *Superbonus*), nonché interventi di abbattimento delle barriere architettoniche.

Nello specifico, con riferimento a tali ultimi interventi, nel 2021, è stata avviata la realizzazione di una piattaforma elevatrice all'interno dell'immobile, che si concluderà nel corso del 2022; inoltre, l'istante sta valutando di eseguire ulteriori interventi di abbattimento delle barriere architettoniche.

L'istante chiede di chiarire:

- se, con riferimento alla installazione della piattaforma elevatrice, avviata nel 2021, possa continuare a fruire del *Superbonus* anche per le spese sostenute nel 2022

- se realizzando dal 1° gennaio 2022 nuovi interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche e indipendenti da quello già avviato nel 2021, "*trainati*" da interventi di efficientamento energetico di cui all'articolo 119, comma 1, DI 34/2020, possa portare in detrazione le relative spese, con l'aliquota del 110%, nel rispetto, tuttavia, del limite di spesa previsto dal citato articolo 119-ter, comma 2, del medesimo DI 34/2020 e se tale limite sia autonomo rispetto a quello previsto per gli interventi "*trainati*" di cui al comma 2 del medesimo articolo 119

- in subordine, se per i nuovi interventi di abbattimento delle barriere architettoniche - seppure contestuali a interventi "*trainanti*" - sia possibile avvalersi della detrazione di cui al citato articolo 119-ter, per le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2022, in luogo di quella prevista dall'articolo 119, comma 2, rinunciando, quindi, ad applicare l'aliquota del 110% pur in presenza di interventi qualificabili come "*trainati*".

3) Nel caso affrontato dalla **risposta n. 293**, infine, un "condominio minimo" a prevalente destinazione abitativa, composto da cinque unità immobiliari, intende effettuare sulle parti comuni dell'edificio e sulle singole abitazioni una serie di interventi di efficientamento energetico nonché di restauro e risanamento. Poiché i condomini hanno intenzione di eseguire anche opere per l'abbattimento delle barriere architettoniche, installando un ascensore, chiedono se tale intervento - effettuato ai sensi dell'articolo 119-ter DI 34/2020 - goda di un ulteriore ed autonomo limite di spesa rispetto a quello previsto per gli interventi di cui all'articolo 16 bis del Tuir.

La normativa e la prassi di riferimento

Nell'affrontare i quesiti, l'Agenzia premette che l'articolo 16-bis del Tuir disciplina una detrazione dall'imposta lorda delle persone fisiche per le spese sostenute, tra l'altro, per la realizzazione degli interventi ivi indicati, effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze, nonché sulle parti comuni degli edifici.

Ai sensi dell'articolo 16, comma 1, del Dl 63/2013, la detrazione attualmente è pari al 50% delle spese sostenute ed è calcolata su un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 96mila euro per unità immobiliare.

Il limite di spesa ammesso alla detrazione è annuale e riguarda il singolo immobile; le spese relative ai lavori sulle parti comuni dell'edificio, essendo oggetto di un'autonoma previsione agevolativa, devono essere considerate, dal condomino o dall'unico proprietario dell'intero edificio, in modo autonomo ai fini dell'individuazione del limite di spesa detraibile.

Pertanto, nel caso in cui vengano effettuati dal medesimo contribuente, anche nello stesso edificio, sia lavori sulle parti comuni che lavori sul proprio appartamento, la detrazione spetta nei limiti di spesa precedentemente riportati, applicabili disgiuntamente per ciascun intervento. Nel caso di titolarità di più appartamenti, il limite massimo di spesa relativo ai lavori sulle parti comuni va considerato autonomamente per ciascuna abitazione e, in caso di più contitolari dell'unità abitativa, deve essere suddiviso tra gli stessi.

Ai sensi del comma 1, lettera e), del citato articolo 16-bis del Tuir, la detrazione spetta per le spese sostenute per gli interventi *“finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazioni di gravità, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104”* (cfr anche circolare 7/2021).

La detrazione, tra l'altro, spetta anche se l'intervento, finalizzato all'eliminazione delle barriere architettoniche, è effettuato in assenza di disabili nell'unità immobiliare o nell'edificio oggetto di lavori. Nella circolare n. 7/E richiamata è stato, inoltre, chiarito che in caso di installazione, nel cavedio condominiale, dell'ascensore e di spesa sostenuta per intero da un solo condomino, a questo è riconosciuta la detrazione, da applicare entro il limite massimo consentito dalle disposizioni vigenti *ratione temporis*, con riferimento alla parte di spesa corrispondente alla ripartizione in base alla tabella millesimale del condominio o in base a altre modalità stabilite dall'assemblea dei condomini, in quanto l'ascensore diviene "oggetto di proprietà comune" e, quindi, è utile (e utilizzabile) per tutti i condòmini.

Per l'installazione di un montascale la detrazione, invece, spetta interamente al condomino disabile che ha sostenuto integralmente le spese, trattandosi di un mezzo d'ausilio utilizzabile dal solo condomino disabile. Anche la realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione rientra tra questa

tipologia di spesa agevolabile.

L'articolo 119-ter del decreto *Rilancio*, introdotto dall'articolo 1, comma 42 legge 234/2021 (Bilancio 2022), inoltre, riconosce ai contribuenti, ai fini della determinazione delle imposte sui redditi, una detrazione dall'imposta lorda, fino a concorrenza del suo ammontare, per le spese documentate sostenute nell'anno 2022 *“per la realizzazione di interventi direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti”*.

La nuova agevolazione si aggiunge, tra l'altro, alla detrazione già prevista per gli interventi per l'abbattimento e l'eliminazione delle barriere architettoniche di cui al citato articolo 16-bis.

La detrazione, da ripartire in 5 quote annuali di pari importo, spetta nella misura del 75% delle spese sostenute ed è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a:

- 50mila euro per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno
- 40mila euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da 2 a 8 unità immobiliari
- 30mila euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di 8 unità immobiliari.

Ciò implica che, ad esempio, nel caso in cui l'edificio sia composto da 15 unità immobiliari, il limite di spesa ammissibile alla detrazione è pari a 530mila euro, calcolato moltiplicando 40mila per 8 (320mila euro) e 30mila per 7 (210mila euro).

Inoltre, nel caso di interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio, considerato che il limite di spesa è calcolato in funzione del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto, l'ammontare di spesa così determinato costituisce il limite massimo di spesa agevolabile riferito all'intero edificio e non quello riferito alle singole unità che lo compongono. Ciascun condomino potrà calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata, in base ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili, ed effettivamente rimborsata al condominio, anche in misura superiore all'ammontare commisurato alla singola unità immobiliare che possiede.

Le risposte dell’Agenzia

L’Agenzia ricorda che, ai sensi del comma 4 del citato articolo 119-ter, ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi in questione devono rispettare *“i requisiti previsti dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236”*, con il quale è stato emanato il *“Regolamento di attuazione dell'art. 1 della legge 9 gennaio 1989, n. 13 - Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata”*.

Riferendosi la norma alle *“spese documentate sostenute dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2022*

”, senza altre condizioni volte a circoscrivere l'applicazione della detrazione alla data di avvio degli interventi, ai fini dell'imputazione delle spese stesse occorre fare riferimento per le persone fisiche, al criterio di cassa e, quindi, alla data dell'effettivo pagamento, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui i pagamenti si riferiscono.

Quindi, nel caso della **risposta n. 291**, considerato che la piattaforma elevatrice - ancorché al servizio solo dell'abitazione dell'istante - è installata, a seguito dell'autorizzazione deliberata dall'assemblea del condominio, in un edificio composto da dodici unità immobiliari, il limite massimo complessivo di spesa, riferito all'intero edificio, ammesso alla detrazione è pari a 440mila euro ottenuto moltiplicando 40mila per 8 (320mila) e 30mila per 4 (120mila). L'interpellante potrà, pertanto, fruire della detrazione di cui all'articolo 119-ter citato per le spese a lui imputate dall'assemblea condominiale ed effettivamente sostenute nell'anno 2022 mentre, per le spese sostenute nel 2021, potrà, invece, fruire della detrazione di cui al citato articolo 16-bis, comma 1, lett. e) TUIR, pari al 50% delle spese medesime.

Inoltre, nel caso oggetto della **risposta n. 293**, l'istante potrà fruire - per le spese sostenute nel 2022 - della detrazione di cui all'articolo 119-ter del decreto *Rilancio* calcolata sul limite di spesa, autonomo rispetto a quanto previsto per gli interventi di cui all'articolo 16-bis del Tuir, di 200mila euro (5 x 40.000), nel presupposto che l'edificio sia composto da cinque unità immobiliari.

Resta fermo - conclude l'Agenzia - che, in considerazione della possibile sovrapposizione degli ambiti oggettivi previsti dalle normative richiamate, l'istante potrà avvalersi, per le spese di installazione dell'ascensore, di una sola agevolazione, rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione alla stessa.

Detrazione del 75% e Superbonus del 110%

Nel fornire una risposta anche ai quesiti, oggetto della **risposta n. 292**, l'Agenzia scruta anche la disciplina del *Superbonus*, previsto dall'articolo 119 DI 34/2020, che disciplina la detrazione, nella misura del 110%, delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 a fronte di specifici interventi finalizzati all'efficienza energetica nonché al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici (*cf* anche circolare 24/2020 e risoluzione 60/2020).

Ciò posto, prosegue l'Agenzia, l'articolo 1, comma 66, lettera d) legge n. 178/2020 (legge di bilancio 2021), ha modificato il comma 2 del citato articolo 119 del decreto *Rilancio*, includendo tra gli interventi "*trainati*" dagli interventi "*trainanti*" di efficienza energetica di cui al comma 1 anche quelli "*previsti dall'articolo 16 bis, comma 1, lettera e)*" Tuir "*anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni*".

Pertanto, spiega l'Agenzia, la detrazione di cui al citato articolo 119-ter è da ritenersi aggiuntiva, tra l'altro, al *Superbonus* e, a differenza di quanto previsto per tale ultima detrazione, non è

subordinata alla effettuazione degli interventi "*trainanti*" di cui al comma 1 dell'articolo 119 del decreto *Rilancio*.

Ciò implica che, nel caso di specie, con riferimento alle spese che saranno sostenute nel 2022, riguardanti l'intervento di abbattimento delle barriere architettoniche già avviato nel 2021, l'istante , potrà, alternativamente, continuare a fruire del *Superbonus* nel limite di spesa di 96mila, comprensivo anche delle spese sostenute nel 2021 per il medesimo intervento, oppure fruire della detrazione di cui all'articolo 119-ter del *Rilancio* prevista nella misura del 75% delle spese sostenute e comunque nel limite di 50mila euro.

Questo, anche con riferimento alle spese che sosterrà nel 2022, per gli ulteriori interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, a nulla rilevando che tali interventi - in quanto effettuati congiuntamente a lavori "*trainanti*" di efficienza energetica - possano essere astrattamente ricondotti tra quelli "*trainati*" per i quali spetta il *Superbonus*, nel limite di spesa previsto di 96mila euro, comprensivo anche delle spese sostenute per la realizzazione della piattaforma elevatrice. Ciò a condizione, tuttavia, che tali interventi "*trainati*" siano effettuati congiuntamente agli interventi "*trainanti*" di efficienza energetica.

di

Martino Verrengia

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/bonus-barriere-architettoniche-rapporto-altre-agevolazioni>